

Tartu Ülikool  
Loodus- ja tehnoloogiateaduskond  
Ökoloogia ja Maateaduste instituut  
Geograafia osakond

Lõputöö

**Majanduskriisi mõju leibkondade toimetulekule  
eluasemekuludega**

**Mari-Liis Raamat**

Juhendaja: PhD Anneli Kährik

Kaitsmisele lubatud:

Juhendaja:

Osakonna juhataja:

Tartu 2014

## Sisukord

Sissejuhatus .....	3
1. Teoreetilised lähtekohad .....	5
1.1. Leibkonna elukvaliteeti mõjutavad eluasemega seotud tegurid .....	5
1.2. Eluasemeturu kujunemine Kesk- ja Ida-Euroopas pärast sotsialistlikku perioodi .....	6
1.3. Eluasemeturu kujunemine Eestis .....	8
2. Andmed ja metoodika .....	10
3. Elamistingimuste ja leibkonna struktuuri ülevaade kolmes Eesti suurimas linnas.....	12
3.1. Eesti elamufondi kujunemine .....	12
3.2. Elamistingimused ja leibkonna sotsiaalsed näitajad 2011. aastal.....	13
4. Uuringu tulemused .....	16
4.1. Majanduskriisi mõju eluasemekuludega toimetulekule .....	16
4.1.1. Üürítavate eluasemete üürihinnad .....	16
4.1.2. Eluasemekulude mõju leibkonna majanduslikule olukorrale.....	18
4.1.3. Eluasemekuludega makseraskustes olevad leibkonnad .....	19
4.2. Makseraskustega leibkondade analüüs .....	22
4.2.1. Makseraskustega elanike elamistingimused.....	22
4.2.2. Makseraskustega leibkondade sotsiaalsed näitajad.....	24
5. Arutelu .....	26
Kokkuvõte .....	30
Summary .....	32
Tänuavaldused.....	34
Kasutatud kirjandus .....	35

## Sissejuhatus

Eluaseme kvaliteet, suurus, asukoht ning mugavuste olemasolu eluruumis on üks leibkonna rahulolu või rahulolematuse näitaja (Sillaste & Purga 1995). Elamistingimused on suuresti seotud leibkonna toimetulekuga ning need avaldavad olulist mõju üldisele eluolule (Statistikaamet 2005). Kui elamistingimused on heas seisukorras, siis on ka inimeste turvalisus ning sidusus ühiskonnas suurem, kui aga elamistingimustes esineb olulisi puudusi, siis on see sageli seotud leibkonna majanduslike raskuste ja vaesusriskiga, lisaks võivad halvad tingimused tuua kaasa terviseprobleeme (Tasuja 2011). Seetõttu on oluline uurida, mismoodi leibkonna finantsid, nende puudus või vähenemine ajas, mõjutavad eluaseme tarbimist, ning kui paljud leibkonnad kogevad tõsisemaid probleeme eluasemekuludega toimetulekul.

Kommunaalmaksete ja teenustasude, rentnike üürisummade ning omanike eluasemelaenu tagasimaksete suurusel on oluline osa inimeste majanduslikus olukorras, kuna eluasemekulud nõuavad suure osa leibkonna rahalistest vahenditest. Eluasemekulude üheks oluliseks mõjutajaks on riigi majanduslik olukord. 2007. – 2010. aastatel kannatas globaalse majanduskriisi all nii Eesti kui ka teised Euroopa Liidu liikmesriigid ning suured tööstusriigid (Raju 2011). Pole teada, kas ja kui palju on majanduskriis Eestis mõjutanud leibkondade osakaalu, kes on eluasemekulude eest tasumise raskuste tõttu sattunud eluaseme kaotamise või sunnitud elukohavahetuse (näiteks kehvemale, väiksemale elamispinnale) riski.

Leibkonnad kogevad sageli muudatusi perekonnaseisus nagu ka sissetulekutes ja sotsiaalses staatuses (Knox & Pinch 2010). Knox ja Pinch (2010) on toonud oma raamatus välja, et näiteks kallid eluasemekulud toovad kaasa suurema rände eluasemeturul. Eestis, 2013. aasta seisuga, oli jäänud paari aasta jooksul koduta ligikaudu 4 000 inimest, kuna nad ei tulnud toime suurte eluasemelaenu tagasimaksetega ning pank pidi nende kodud sundmüüki panema (Eesti Päevaleht 2013). Olukorra oli tekitanud asjaolu, et buumiajal 2005. – 2007. aastal olid paljude leibkondade jaoks soodsad laenuitingimused, mis andsid inimestele võimaluse uue kodu soetamiseks, kuid majanduskriisi süvenemisel tekkisid neil makseraskused. 2009. aasta sügisest olid eluasemete keskmised hinnad langenud 2004. aasta tasemele (Eesti Omanike Keskliit 2011).

Selle uurimistöö eesmärgiks on välja selgitada, kuidas majanduskriis avaldas mõju eluasemekuludega (kommunaal- ja teenustasud, üür, eluasemelaenu tagasimaksed)

toimetulemisele Eesti suuremate linnade elanikele. Samuti uuritakse, millistes elamistingimustes makseraskustega leibkonnad 2010. aastal elasid ning milline oli nende leibkondade struktuur võrreldes teiste uuringus osalejatega.

Antud teema on oluline, kuna eluase kuulub inimese põhivajaduste hulka ning selle kvaliteet ja eluasemega kaasnevate kulude määr mõjutab oluliselt igapäevast elu ühiskonnas terviklikult.

Käesolev uurimistöö koosneb viiest peatükist, mis jagunevad omakorda alapeatükkideks. Esimeses osas kirjeldatakse esmalt eluasemega seotud faktoreid, mis mängivad olulist rolli leibkondade elukvaliteedis. Seejärel antakse ülevaade Kesk- ja Ida-Euroopa eluasemeturu kujunemisest sotsialistliku perioodi järgsel ajal ning samuti põgus ülevaade Eesti eluasemeturu arengust ning majanduskriisi mõjust. Töö teine peatükk sisaldab informatsiooni analüüsis kasutatavatest andmetest ning kirjeldatakse andmeanalüüsimeetodit. Lisaks tuuakse välja lõputöö uurimisküsimused ning nende põhjal püstitatakse hüpoteesid. Kolmas peatükk on sissejuhatavaks osaks uuringu tulemustele, kus antakse lühike ülevaade Eesti eluasemeturu kujunemisest ning peale seda kirjeldatakse üldiselt Eesti kolme suurima linna elanike elamistingimusi ning sotsiaalseid näitajaid. Neljandas peatükis analüüsitakse uuringu tulemusi ning viiendas osas arutletakse saadud tulemuste üle.

# **1. Teoreetilised lähtekohad**

## **1.1. Leibkonna elukvaliteeti mõjutavad eluasemega seotud tegurid**

Olulisemad eluaseme probleemid, mis mõjutavad suurt osa elanikkonda, on mugavuste puudumine eluasemetes, kehv eluaseme seisukord, liiga kõrged eluaseme hooldus- ja kommunaalkulud, kitsad ning väikesed eluruumid (Kährik et al. 2003).

Eluruumi suurus, mugavuste olemasolu, eluaseme seisukord ning suurus on ühed tähtsamad eluaseme kvaliteedi näitajad, mis on tugevalt seotud eluaseme ehitusajaga, asukohaga ning hoone tüübiga (Tasuja 2011).

Eluaseme kvaliteet muutub aja jooksul, mis sõltub elamule tehtavast hooldusest ja remondist ning eluaseme möödapääsmatust vananemisest (Liias 1998). Elamuehituse kõrgperioodil, enne Eesti iseseisvumist, kerkisid kõikjal riigis tüüpprojektide järgi ehitatud korterid (Kõre jt. 1996), millest suur osa eksisteerib praeguseni. Kõre jt (1996) on oma artiklis väitnud, et sellel hetkel puudus Eestis seadusandlik dokument, mis reguleeriks eluruumi tingimusi ja nõudeid. Samuti pole ka käesolevaks ajaks rakendatud kindlaid norme eluaseme kvaliteedile. Luuk (2002) on toonud välja, et inimestel on eluasemeturul väike valikuvõimalus, kuna Eesti eluasemete üldpinnast umbes 75% paikneb suurtes korterelamutes.

Eluasemekulude taskukohasust on sageli tõlgendatud kui leibkonna sissetuleku ja eluasemekulude vahelist suhet, seega kui kulud võrreldes sissetulekuga on mõõdukad, on eluase taskukohane (Kutty 2005). Kutty (2005) on välja toonud, et eluasemekulud on põhjustanud paljudele leibkondadele (nii omanikele kui ka üürnikele) situatsiooni, kus nad peavad vähendama oma kulutusi toidule, riietele, tervishoiule, haridusele ning muudele inimkapitali investeeringutele.

Suured eluasemekulud, madalad sissetulekud ning töötus võivad sundida leibkondi lahkuma oma senisest elukohast ning kolima uude piirkonda, kus on odavamad kulud ning paremad töökoha võimalused (Knox & Pinch 2010). Sealhulgas on leibkondi, kes peavad kolima kehvematele ja väiksematele eluasemetele. Lisaks majanduslikele teguritele, mängivad elukohavahetuse osas olulist rolli veel sotsiaalsed (nt. perekonnaseis, tervis jne) ja keskkondlikud (nt. elamistingimused, ümbritsevad inimesed jne) tegurid (Knox & Pinch 2010).

Üheks oluliseks probleemiks Eesti eluasemevaldkonnas on see, et eluasemed pole kõikidele elanikele kättesaadavad, mis on põhjustatud eluaseme hindade ja üüride kallidusele ning avaliku sektori poolt pakutavate korterite vähesusele (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2008).

Vaesemad leibkonnad elavad küll odavamates eluruumides, kuid siiski võrreldes rikkamate leibkondadega on neil eluasemekulude maksmisega rohkem raskusi (Randoja 2009). Üheks suurimaks probleemiks Eesti eluasemeturul on eluasemekulude kallidus (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2008). 2008. aastal kallinesid eluasemega seotud kulutused kiiresti ning tänu sellele pidid tarbijad vähendama väljaminekuid mittehädavajalikele kaupadele ja teenustele (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2009).

Eluasemeturu riskirühmadel (üksikvanemad, paljulapselised pered, pensionärid, madala sissetulekuga leibkonnad, töötud jne), sealhulgas ka sotsiaal- ja munitsipaalkorteris elavatel ja taotlevatel inimestel, on suur oht langeda eluasemeturult välja ning jääda koduta (Kährrik et al. 2003). On välja pakutud erinevaid kodutuse riskirühmi. Näiteks, Pacione (2001) pakub, et kodutuse riskirühmade hulka kuuluvad töötud, üksikemad, puuetega inimesed ja vanuritest üksikisikud, põgenenud noored, sõltuvushaiged, sisserändajad jne, kuid riskirühmad sõltuvad pigem iga riigi kontekstist.

Praeguse kodutuse põhjuseks ei ole eluasemete puudumine, vaid hoopis madalate või puudulike sissetulekute, kõrgete üüride ning sotsiaalsete probleemide tõttu, kus inimene on võimetu tegutsema eluasemeturul (Kährrik et al. 2003).

## **1.2. Eluasemeturu kujunemine Kesk- ja Ida-Euroopas pärast sotsialistlikku perioodi**

Eluase mängib olulist rolli inimese elukeskkonnas, kuna see kujundab inimese elukvaliteeti (Kõre jt. 1996). Kõre jt (1996) leiavad, et eluase on tähtis osa majandusest ning eluaseme probleemide vähesus tagab sotsiaalse stabiilsuse. Inimeste rahulolu eluasemega ja ümbritseva keskkonnaga määravad ära eluruumide seisukord, nende tehnilised lahendused ning nende korrashoid (Liias 1998).

Sotsialistliku perioodi lõpul olid üleminekuriikides peamisteks eluasemesektori probleemideks eluruumide puudus, ülerahvastatus elamispinnal, eluruumide halb kvaliteet, majandusraskused riigis ning turumehhanismide vähene areng (Kährrik jt. 2002). Kui algselt oli üleminekuriikides eluasemeturg valdavalt keskvalitsuse kontrolli all, siis 1980. aastatel

ning 1990. aastate alguses muutus eluasemepoliitika liberaalseks ja erastamist soosivaks (Kährlik jt. 2002). Eestis tõi üleminekuperiood kaasa sotsiaal-majandusliku kihistumise, mis tõi kaasa turumajanduse, väärtushinnangute muutused, eluasemete erastamise ning eluasemeturu arengu (Loogma 1997).

Ida-Euroopa riikides oli eluasemereformi uute muudatuste eesmärgiks üüritaseme tõstmine tegelike kulude tasemele, mis omakorda tekitas uued probleemid: üüri ja kommunaalteenuste hindade tõus, üürielamispinna ehituse madal tase, väikese sissetulekuga perede elamistingimuste halvenemine ning uute eluruumide halb kättesaadavus noortele leibkondadele (Kährlik jt. 2002).

Edusammud Kesk- ja Ida-Euroopa regulatsioonis ja ühiskondliku raamistiku areng kinnisvaraturul said alguse tänu Euroopa Liidu ühinemisprotsessile, kus tekkisid uued reformid seadusandluses ja muudatused pangandussektoris (hakati andma pikemaajalisi laene ning intressimäärad hakkasid langema), mis omakorda aitasid oluliselt kaasa eluasemeturu arengule (Balázs & Dubravko 2007).

Ehkki Kesk- ja Ida-Euroopas jätkuvalt sissetulekud suurenesid ning intressimäärad langesid, hakkasid enamikes nendes riikides eluasemehinnad suurejooneliselt kasvama (Balázs & Dubravko 2007). Balázs ja Dubravko (2007) on toonud oma uurimuses välja, et Horvaatias, Tšehhi Vabariigis, Ungaris ja Sloveenias eluasemehinnad kasvasid 9% - 13% aasta kohta perioodil 2002 – 2006, kiiremini kui paljudes tööstusriikides selle aja jooksul. Eestis, Leedus ja Bulgaarias kasvasid eluasemehinnad alates 2002. aastast keskmiselt 20% - 35% (Balázs & Dubravko 2007). Eluasemelaenu kasvatamiseks leibkondadele üleminekuriikides suurenes keskmiselt aastatel 2000 – 2006 võrra, eluasemelaenu ise aga kasvasid ligikaudu 60% aastas (Balázs & Dubravko 2007).

Eluasemeturgu mõjutab suuresti nõudluse ja pakkumise dünaamika, kus kiire lühiajalise nõudluse tekkimisel ei kaasne koheselt pakkumine uute eluasemete kui ka olemasolevate elamute renoveerimise näol (Liias 1998). 1970-ndate ja 1980-ndate alguses oli paljudes Kesk- ja Ida-Euroopa riikides väikesed beebibuumid, mis mõjutasid edaspidi eluasemeturgu, andes tugeva tõuke nõudlusele (eriti kõrg-kvaliteediga elamutele) (Balázs & Dubravko 2007). Eluasemehindade dünaamikat Kesk- ja Ida-Euroopas mõjutas eluasemete piiratud pakkumine (Balázs & Dubravko 2007).

Seega võib kokkuvõtvalt öelda, et eluasemehindade osas Kesk- ja Ida-Euroopas mängivad olulist rolli sissetulekute suurus, reaalsed intressimäärad, eluasemelaenude arv leibkondadele, eluaseme nõudlus, eluaseme kvaliteet ning ka demograafilised näitajad (Balázs & Dubravko 2007).

### **1.3. Eluasemeturu kujunemine Eestis**

Eesti taasiseseisvumise järgsel ajal, 90-ndate aastate alguses, langesid riigis ehitusmahud terveks kümnendiks rohkem kui viisteist korda, kus ehitustööde vähenemise põhjusteks oli ebakindlus üleminekuperioodi ajal ja finantseerimisraskused ehituses, aeglased erastamis- ja kinnistamisprotsessid ning omandivaidlused (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2008). 1991. aastani oli Eestis eluasemeturu tegevus madal, muutused hakkasid samal aastal toimuma tänu omandireformile, kus üheks eesmärgiks oli kinnisvara väljakujundamine natsionaliseeritud eramute ja kruntide tagastamise, erastatud korteritele juurdekuuluva maa erastamise ja kinnisturaamatu kandmise näol (Kährlik jt. 2002). 1992. aastast toimus Eesti rahvastiku protsessides suured muutused seoses väljarändega, mille tõttu otsene korterite pöud lõppes (Kährlik jt. 2002).

Pärast eluruumide erastamist ning tagastamist endistele omanikele, elas 2000. aasta alguses suur osa elanikkonnast erasektorile kuulavas eluruumis, kuigi paljudes nendes eluruumides ei elanud omanikud, vaid üürnikud või kasutati eluaset muul otstarbel (Statistikaamet 2003). Aastal 2000 oli eluasemekorraldus Eestis jagunenud sektorite vahele: 81% olid omaniku kasutuses olevad eluasemed, 4% kooperatiivlamud, 11% erasektori käest üüritavad elamispinnad ning 4% avaliku sektori käest renditavad eluruumid (Kährlik et al. 2003). 2002. aasta alguseks oli Eestis eluasemete erastamine kui ka tagastamine enamjaolt lõppenud (Kährlik jt. 2002).

Perioodil 2000 – 2005 kasvas Eesti pankade ja liisinguühingute poolt väljastatavate eluasemelaenude kogumaht enam kui 40% aastas, samuti olid sellel ajavahemikul tõusnud eluasemehinnad (Eesti Pank 2005).

Seoses soodsatele investeeringuid puudutavatele õigusaktidele, headele laenutingimustele ja madalatele intressimääradele, oli aastatel 2000 - 2006 Eestis majanduskasv väga kiire (Kolbre et al. 2009). Kolbre jt (2009) on oma uurimuses välja toonud, et Eestis oli eratarbimise kasvu kõrgepunkt 2006. aastal, mida soodustasid tööhõive ja palkade kiire kasv, tulumaksumäära alanemine ja suurenev eluasemete laenukoormus. 2007. aasta lõpus Eesti majanduskasvu kiirus hakkas hääbuma ning inflatsioon tõusis, mille põhjustajateks olid toiduainete ja kütuste



hindade tõus maailmaturul (Kolbre et al. 2009). 2008. aastal küll palgatulu oli veel tõusujoones, kuid tarbimiskulutused langesid, tänu inimeste ebakindlusele, mis oli tingitud rahvusvahelise majanduskriisi süvenemisest ning kinnisvaraturu madalseisust (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2009). Eratarbimine hakkas kiirelt vähenema, suurenes ettevõtete arv, kes pidid vähendama tööliste sissetulekuid ja halvemal juhul töötajaid koondama, lisaks karmistusid laenuitingimused ning kinnisvara hinnad hakkasid langema (Swedbank 2008).

Eesti riigi SKP langus oli 2008. aastaks 3,6% ning 2009. aastaks koguni 14,1% (Swedbank 2009). Lisaks SKP kiirele langusele, kasvas Eestis tähelepanuväärselt töötute osakaal (Trasberg 2012). Raju (2011) on toonud oma uurimuses välja, et 2009. aasta oktoobri seisuga oli töötuse määr Eestis 15,6% ning 2010. aasta juuliks oli see tõusnud 18,6%-ni.

Trasbergi (2012) sõnul saab majanduskriisi jaotada kahte episoodi, esiteks periood, kus majandus kiiresti langes aastatel 2008 - 2010 ning teine ajavahemik, kus majandus hakkas stabiliseeruma ja paranema 2010 - 2011.

Majanduskriis mõjutas oluliselt inimeste toimetulemist eluasemekuludega, eriti laenu tagasimaksetega. 2007. aastal tekkis kommunaalarvete ja järelmaksude või laenude tasumisega maksmisprobleeme 5%-l Eesti leibkondadest, kuid 2011. aastal ulatus see osakaal 14%-ni (SEB 2014). Eluasemelaenude osas oli 2010. aasta alguse seisuga maksmisprobleeme ligikaudu 6 940 eluasemelaenuvõtjal, mida põhjustas majanduskriisist tulenev sissetulekute langus (Eesti Omanike Keskliit 2011).

## 2. Andmed ja metoodika

Andmeanalüüsis kasutati Eesti Sotsiaaluuringu andmeid. Eesti Sotsiaaluuring (ESU) on pidevuuring, toimudes igal aastal, perioodil veebruarist juunini (Statistikaamet 2010). Tegemist on Statistikaameti poolt korraldatud uuringuga, mis keskendub Eestis elavate leibkondade sissetulekute ja elamistingimuste uurimisele, lisaks perekonna ja selle majandusliku toimetuleku ning tööelu, hariduse, tervise, arstiabi kättesaadavuse uurimisele (Statistikaamet 2010). ESU on tegelikult üks haru Euroopa Liidu sissetulekute ja elamistingimuste statistikasüsteemi uuringust, mida koordineerib Euroopa Liidu statistikaamet Eurostat (Statistikaamet 2010).

Uuring koosneb leibkonna- ja isikuküsitlusest. Eesti Sotsiaaluuringusse valitakse igal aastal välja leibkonnad, keda neljal järjestikusel aastal küsitletakse, et teha kindlaks aastatega toimuvad muutused leibkonna ja isiku eluolus (Statistikaamet 2010). Kui leibkonnal saab nelja-aastane osalemise aeg täis, siis langevad nad uuringust välja ning nende asemele valitakse uued pered. Igal aastal küsitletakse ligikaudu 5 500 leibkonda ja 13 500 inimest (Statistikaamet 2010).

Andmeid analüüsiti statistikaprogrammi SPSS abil. Esmalt toimus andmete ümberkodeerimine, et oleks võimalik piisava üldistatuse tasemega vastata uurimistöö küsimustele. Näiteks kodeeriti ümber eluruumitüübid, elamu ehitusaastad, leibkonna liikmete arv jne. SPSS-i abil koostati sagedusjaotuseid ja risttabeleid ning seejärel analüüsiti neid.

Analüüsi kirjutamisel on käsitletud Eesti Sotsiaaluuringu 2010. aasta andmeid, mida võrreldi 2005. aasta tulemustega, et selgitada välja, kas ja kuidas majanduskriis avaldas mõju leibkondade toimetulekule eluasemekuludega. Seejärel analüüsiti makseraskustega leibkondade elamistingimusi ning nende üldisi sotsiaalseid näitajaid. Makseraskustega leibkondadeks võeti need, kellel tekkisid kaheteist kuu jooksul kahel või enamal korral probleeme kommunaal- ja teenustasude maksmisega. Inimesed, kellel olid probleemid üüri- ja laenumaksete tasumisega, ei võetud makseraskustega leibkondade uurimisrühma, kuna nende osakaal oli eraldi analüüsimiseks liiga väike.

Kuna uurimistöö raames oli huvikeskmes eelkõige linnades elavate inimeste probleemistik, siis tehti andmestikust väljavõtte kolme suurema linna kohta: Tallinn (2005.a. n = 751; 2010.a. n = 833), Tartu (2005.a. n = 206; 2010.a. n = 285) ja Narva (2005.a. n = 158; 2010.a. n = 222).

**Lõputöö uurimisküsimusteks on:**

- Kuidas tulid leibkonnad 2010. aastal, võrreldes 2005. aastaga, toime eluasemekuludega (kommunaal- ja teenustasud, üür, eluasemelaenu tagasimaksed) Eesti kolmes suurimas linnas – Tallinnas, Tartus ja Narvas?
- Millistes elamistingimustes elasid makseraskustega leibkonnad 2010. aastal?
- Milline oli makseraskustega perede struktuur 2010. aastal?

**Käesoleva uurimistöö autor püstitab järgnevad hüpoteesid:**

- Majanduskriis oli suurendanud erinevate eluasemekuludega makseraskustes olevate leibkondade osakaalu Eesti kolmes suurimas linnas, sealjuures eriti Narvas, kuna sealne majanduslik olukord on keeruline.
- Makseraskustes leibkonnad elasid 2010. aastal eluasemetes, kus esines olulisi puudusi (eluruum ei olnud heas seisukorras, puudus pesemisvõimalus) ning elati kitsastes tingimustes.
- Makseraskustes olid 2010. aastal pigem riskirühmad – suured leibkonnad, madala sissetulekuga pered, töötud, eakad jne.

### **3. Elamistingimuste ja leibkonna struktuuri ülevaade kolmes Eesti suurimas linnas**

Selles peatükis antakse lühike ülevaade Eesti elamufondi kujunemisest ning seejärel kirjeldatakse üldiselt kolme Eesti suurima linna elamistingimusi. Samuti tuuakse välja lühike ülevaade leibkondade struktuuri kohta.

#### **3.1. Eesti elamufondi kujunemine**

Valdavalt on eluasemetel kauakestev iga, mille tõttu tuleb iga elamu puhul arvesse võtta ajaloolisi, tehnoloogilisi ja tootmistingimusi, mis olid vastava hoone ehitamise ajal (Liias 1998). Ehitusaeg mängib olulist rolli eluaseme suuruse, mugavuste ning kvaliteedi osas, näiteks Nõukogude Liidu ajal ei pööratud elamuehitusel tähelepanu leibkondade suurusele ja nende vajadustele ning seega olid eluruumid väikesed ning mugavusteta (Tasuja 2011).

Eestis oli elamuehituse tippaeg 1950. aastate keskpaigast kuni 1980. aastate keskpaigani, kus kõikjal valmisid eluhooned, mis olid ehitatud tüüpprojektide järgi (Kõre jt. 1996). Eluaseme ehituse kõrgperiood oli osaliselt tingitud laialdasele rände Nõukogude Liidust (Loogma 1997). Loogma (1997) on oma uurimuses toonud välja, et Nõukogude Liidu ajal planeeriti Tallinnas uusi elamurajoone väljapoole kesklinna, mille tulemus tänaseks on see, et Tallinna äärelinnade eluhooned koosnevad peamiselt viie kuni üheksa korruselistest paneelmajadest, sisaldades tüüpkortereid, mis enamasti on 2- kuni 3-toalised. Selliseid korterelamuid ei ehitatud ainult Tallinnas, vaid kogu riigis. Nende suurte korterelamute ehituskvaliteet oli nõrk ning paljud leibkonnad pidid elama ülerahvastatult korterites (Loogma 1997).

Eluaseme suurus erines oluliselt omandiõiguse osas, näiteks eramajades elavatel elanikel oli tunduvalt rohkem elamispinda, kui neil, kes elasid riigile kuulavas elamus (Kulu 2003). Samuti mängis elamistingimuste osas rolli inimese haridus ja elukutse, näiteks oli Tartus hilisel Nõukogude perioodil paremad elamistingimused elanikel, kellel oli kõrgema taseme haridus ja elukutse (Kulu 2003).

Olulised muutused Eesti elamistingimustes toimusid perioodil 1989 - 2008, kus on näha eluasemepinna ruutmeetrite kasvu inimese kohta ning suuremat ligipääsetavust kõrgema-järgu elamutele (Hess et al. 2012). 1989. aastaga võrreldes olid 2000. aastal elanike elamistingimused natukene paranenud ning ülerahvastatud eluruumid jäi järjest vähemaks. See oli tingitud tänu sellele, et paljud eluruumid jäid tühjaks pärast mitte-eestlaste väljarännet,

lisaks kasvas pereelamute osatähtsus ning suurenes uute eluruumide pind elaniku kohta (Statistikaamet 2011).

Nüüdsel ajal, võrreldes Nõukogude Liidu perioodiga, kasutavad kõrgema haridusega inimesed ära oma teadmisi ning sotsiaalset võrgustikku, et saada enda jaoks meelepärasem eluase (Hess et al. 2012).

### **3.2. Elamistingimused ja leibkonna sotsiaalsed näitajad 2011. aastal**

2011. aasta rahva ja eluruumide loenduse andmetest näeme, et eluruumi keskmine pind elaniku kohta oli Tallinnas ja Tartus praktiliselt sama – Tallinnas 27 m<sup>2</sup> ja Tartus 28,4 m<sup>2</sup>, kuid Narvas oli ruutmeetreid elaniku kohta vähem, 23,2 m<sup>2</sup> inimese kohta (Statistikaamet 2011) (tabel 1). Suur osa Tallinna, Tartu ja Narva inimestest elasid korterites (kaasaarvatud ühiselamutes). Pereelamutes (ühepereelamus, isoleeritud osa elamust, paarismaja- ja ridaelamuboksis) elas leibkondi vähem. Tabel 1 põhjal näeme, et Tartu linnas oli 2011. aastal pereelamutes elavaid inimesi rohkem (23%), kui teistes linnades. Tallinnas elas pereelamutes 12,6% ning Narvas kõigest 2,6% elanikkonnast (Statistikaamet 2011). Antud andmete põhjal näeme, et Tallinna ja Tartu linna leibkondade elamistingimused olid suhteliselt sarnased. Seevastu Narva linna puhul on näha, et elamispinna suurus elaniku kohta oli märkimisväärselt väiksem, kui teistes linnades. Põhjuseks võib olla see, et Narvas on vähe pereelamuid.

Enamus Tallinna, Tartu ja Narva inimestest elas eluasemetes, mis on ehitatud perioodil 1946. - 1990. aastatel. Enne 1946. aastat ehitatud elamutes elas koguni 17,6% Tartu linna elanikest, Tallinnas 12,9% ning Narvas kõigest 1% kogu linna elanikkonnast (Statistikaamet 2011) (tabel 1). Uutes elamutes (alates 1991. aastast ehitatud) elas Tallinnas ja Tartus peaaegu sama palju inimesi, kuid Narvas tunduvalt vähem. Narva linnas on vähe jäänud alles neid elamuid, mis ehitati enne 1946. aastat. Põhjus võib olla tingitud sellest, et 1944. aastal toimus märtsipommitamine, mis hävitas suure osa linnast (Eesti Rahvusringhääling 2004).

Tabel 1 näeme, et enamuses Tallinna, Tartu ja Narva linna eluasemetes oli 2011. aasta seisuga olemas pesemisvõimalus, seega võib väita, et need eluruumid olid mugavustega. Pesemisvõimalus eluruumis puudus Tartus 4,6%-l, Tallinnas 2,2%-l ning Narvas 0,4% inimestest (Statistikaamet 2011).

Vaadates, kui suure osakaalu moodustavad omanikud ja üürnikud nendes kolmes linnas, siis selgus tabel 1 põhjal, et üürnikke oli 2011. aastal Tartu linnas kõige rohkem (16,4%), Tallinnas natukene vähem (12,2%) ning Narvas kõige vähem (4,7%) (Statistikaamet 2011).

**Tabel 1 Elamistingimuste kirjeldus Tallinna, Tartu ja Narva linnas (%)**

	<b>Tallinn</b>	<b>Tartu</b>	<b>Narva</b>	<b>Kokku</b>
<b>Keskmine pind elaniku kohta (m<sup>2</sup>)</b>	27	28,4	23,2	26,2
<b>Eluruumi tüüp (%)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Pereelamu	12,6	23,1	2,6	13,4
Korter, ühiselamutuba	87,4	76,9	97,4	86,6
<b>Hoone ehitusaeg (%)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
enne 1946.a.	12,9	17,6	1	12,4
1946 – 1990.a.	72,4	68,9	93,4	74,2
alates 1991.a.	14,7	13,5	5,6	13,4
<b>Mugavused (%)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Pesemisvõimalus	97,8	95,4	99,6	97,6
pesemisvõimalus puudub	2,2	4,6	0,4	2,4
<b>Eluruumi kasutamise alus (%)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Omanikud	87,8	83,6	95,3	87,9
Üürnikud	12,2	16,4	4,7	12,1

Allikas: Rahva ja eluruumide loendus 2011, Statistikaamet

2011. aasta seisuga elas Tallinnas 393 222 inimest, moodustades peaaegu kolmandiku kogu Eesti elanikkonnast, Tartus elas 97 600 ning Narvas 58 663 elanikku (Statistikaamet 2011) (tabel 2). Vaadates, kuidas on jaotunud vanuseline struktuur nendes linnades, selgub, et Narvas elas noori vähem võrreldes teiste linnadega, seevastu Tartus oli noori rohkem kui Tallinnas (Statistikaamet 2011) (tabel 2). Tabel 2 selgub, et kogu kolme linna elanikkonnast 32,4% moodustasid inimesed vanuses 30-49 aastat, ning 26,9% 50-69-aastased elanikud (Statistikaamet 2011).

Tabel 2 põhjal on näha, et nii töötuid kui pensionäre oli 2011. aastal Tallinnas ja Tartus enam-vähem võrdselt, kuid Narvas oli nende osakaal tunduvalt suurem. Kui Tallinnas ja Tartus oli töötuid ligikaudu 6% - 7% ning pensionäre ligikaudu 24%, siis Narvas oli töötuid poole rohkem ehk 12,6% ja pensionäre koguni 35,9% (Statistikaamet 2011) (tabel 2). Need andmed viitavad sellele, et Narva elanikkond vananeb kiiremini, kui teistes linnades, kuna noorte osakaal on väike ja eakate arv on suur.

Leibkonnaliikmete arvu osas märkimisväärsed erinevusi kolme linna puhul ei olnud. Kolme linna kogu elanike arvust oli 71,2% ühe- kuni kaheliikmelised ning kolme- kuni neljaliikmelisi oli 25,4% (Statistikaamet 2011) (tabel 2). Vähemal määral oli viie- kuni kümneliikmelisi leibkondi, vaid 3,4%.

2011. aasta rahva ja eluruumide loenduse andmetel elas Tallinna linnas peale eestlaste ka suur osa mitte-eestlasi, moodustades 36,9% kogu linna elanikkonnast, Tartus oli seevastu mitte-

eestlasi vähem, vaid 14,7% (tabel 2). Narvas olid enamus mitte-eestlased (92,1%), eestlasi oli Narvas vaid 3,2% (Statistikaamet 2011) (tabel 2).

Leibkonnad on sissetulekute alusel jaotatud viieks tulukvintiiliks (võtteks aluseks kogu Eesti leibkonnad), kus esimesse tulukvintiili kuuluvad madala sissetulekuga leibkonnad ning viienda tulukvintiili alla kõrgema sissetulekuga pered. 2010. aasta Eesti Sotsiaaluuringu andmete põhjal on näha, et võrreldes Tallinna ja Tartuga, kuulusid kahte esimesse kvintiili enamus Narva linna leibkondadest, kokku koguni 63,1%. Tallinnas ja Tartus kuulusid suur osa peredest neljandasse ja viiendasse (kõrgeimasse) kvintiili (tabel 2). Antud andmete põhjal saab väita, et võrreldes Tallinna ja Tartuga, oli 2011. aastal Narvas kõrgeim töötuse määr, madalaim sissetulek ning suur osa Narva linna elanikkonnast olid mitte-eestlased.

**Tabel 2** Elanike sotsiaalsete näitajate kirjeldus Tallinna, Tartu ja Narva linnas (%)

	<b>Tallinn</b>	<b>Tartu</b>	<b>Narva</b>	<b>Kokku</b>
<b>Elanike arv</b>	393 222	97 600	58 663	549 485
<b>Vanusstruktuur (%)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
15-29	25,2	32,7	18,9	25,8
30-49	33	30,6	31	32,4
50-69	26,9	22,7	33	26,9
70-85+	14,9	14	17,1	14,9
<b>Sotsiaalne seisund (%)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Töötavad	61,5	61,7	43,8	59,6
Töötud	7,1	6,1	12,6	7,5
Pensionärid	24	24,8	35,9	25,4
Muu mitteaktiivne	7,4	7,4	7,7	7,5
<b>Leibkonnaliikmete arv (%)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
1-2	71,1	72	70,3	71,2
3-4	25,7	23,9	26,4	25,4
5-10	3,2	4,1	3,3	3,4
<b>Leibkonna rahvus (%)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Eestlased	57,3	81,3	3,2	56,2
Sega-rahvus	5,8	4	4,7	5,4
Mitte-eestlased	36,9	14,7	92,1	38,4
<b>Leibkonna tulukvintiil (%)*</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Esimene kvintiil (madalaim)	12,1	13,6	41,6	16
Teine kvintiil	17,7	19,8	21,5	18,6
Kolmas kvintiil	17,9	19,2	18,7	18,2
Neljas kvintiil	21,1	24,7	12,4	20,7
Viies kvintiil (kõrgeim)	31,2	22,7	5,8	26,5

Allikas: Rahva ja eluruumide loendus 2011, Statistikaamet

\* Andmed pärinevad Eesti Sotsiaaluuringust 2010

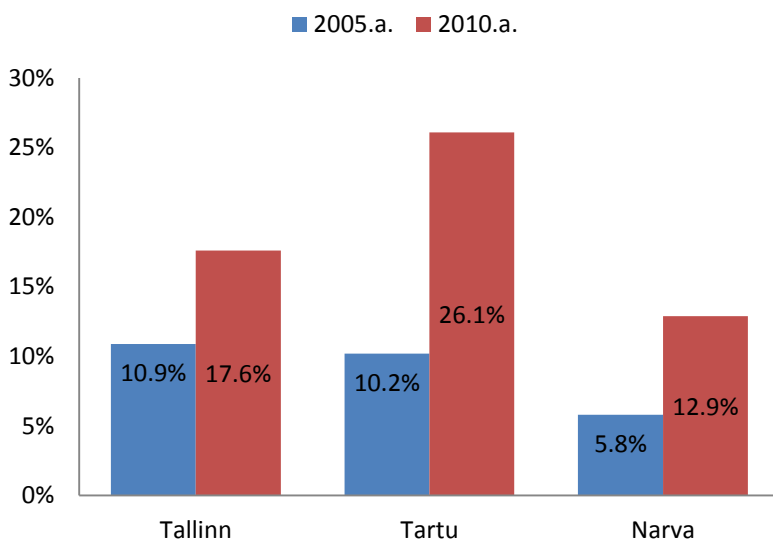
## 4. Uuringu tulemused

Käesolev uurimistöö peatükk lähtub Eesti Sotsiaaluuringu andmetest ning antud analüüs jaguneb kaheks erinevaks osaks. Esmalt analüüsitakse 2005. aasta ning 2010. aasta tulemusi, et selgitada välja, kuidas majanduskriis mõjutas leibkondade toimetulekut eluasemekuludega. Teises osas kirjeldatakse 2010. aasta makseraskustega leibkondade elamistingimusi ning sotsiaalseid näitajaid.

### 4.1. Majanduskriisi mõju eluasemekuludega toimetulekule

#### 4.1.1. Üüritavate eluasemete üürihinnad

Jooniselt 1 on näha, et 2005. aastal oli Tallinnas ja Tartus üürnikke peaaegu sama palju ning Narvas oli, võrreldes teiste linnadega, üürnikke poole vähem. 2010. aastal nende osakaal kõikides linnades muutus, eriti Tartus, kus 2010. aastal oli üürnikke 26,1% ehk tunduvalt rohkem, kui 2005. aastal. Tallinnas oli 2010. aasta uuringus osalejatest 17,6% ning Narvas 12,9% üürnikud (joonis 1).



**Joonis 1 Üürnike arv 2005. ja 2010. aastal Tallinnas, Tartus ja Narvas (%)**

*Pearson Chi-Square* (= 0,000) ja *Cramer's V* (= 0,000) statistikute järgi on näitajad olulise erinevusega.

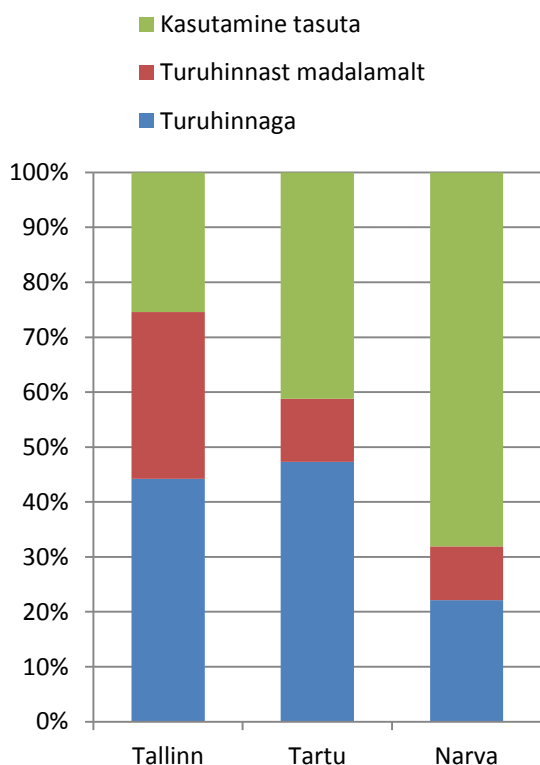
Järgnevalt vaatame, millise üürihinnaga üürnikud eluruumi kasutavad. Uuringu tulemustest selgus, et 2005. aastal üürisid enamuse Tallinna ja Tartu üürnikest eluruumi turuhinnaga, kuid andmetest on näha, et Tartu üürnikest 41,2% kasutasid eluruumi tasuta nagu ka enamuse (68,1%) Narva linna üürnikest (joonis 2). Tasuta kasutajate protsendiline väärtus kolmes



suurimas linnas on üllatavalt suur, kuid see võib olla tingitud asjaolust, et üürnikud ei soovi avalikustada, et nad tegelikult eluruumi üürivad rendisumma eest. Osaliselt võib olla tegemist ka nende inimestega, kes elavad sugulasele või tuttavale kuuluval pinnal, kus üüriraha ei küsitagi ning tasutakse ainult kommunaalteenuste eest.

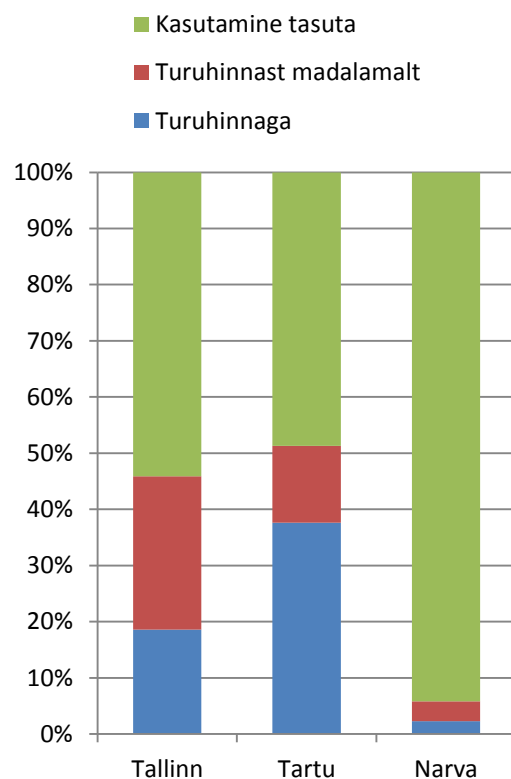
2010. aastaks oli olukord mõnevõrra muutunud, nimelt kasvas kõigis kolmes linnas eluruumi tasuta kasutajate osakaal, eriti Tallinnas ja Narvas. 2005. aastal kasutas Tallinnas eluruumi tasuta 25,4% üürnikest (joonis 2), kuid 2010. aastal oli neid koguni 54,1% (joonis 3). Narvas oli nende üürnike arv tõusnud 68,1%-lt 94,2%-ni (joonis 3).

Tartu linna puhul on jooniselt 3 näha, et 2010. aastal oli eluruumi tasuta kasutajaid küll palju, kuid siiski 37,6% üürnikest üürisid eluruumi turuhinnaga.



**Joonis 2 Üürieluaseme kasutamise alus 2005. aastal (%)**

*Pearson Chi-Square* (= 0,000) ja *Cramer's V* (= 0,000) statistikute järgi on näitajad olulise erinevusega.



**Joonis 3 Üürieluaseme kasutamise alus 2010. aastal (%)**

*Pearson Chi-Square* (= 0,000) ja *Cramer's V* (= 0,000) statistikute järgi on näitajad olulise erinevusega.

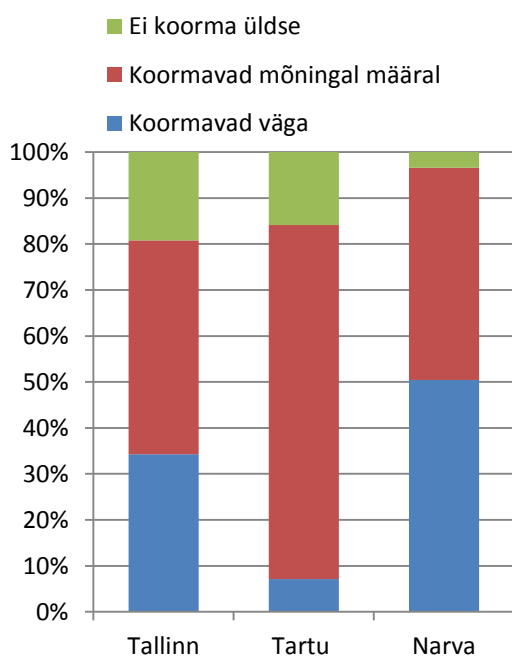
Andmete põhjal võib väita, et majanduskriis avaldas mõju üürisektorile. Kui kriisi eelsel ajal Tallinna ja Tartu elanikest üürisid enamus eluruumi turuhinnaga, siis 2010. aastal oli nende arv tunduvalt vähenenud ning tasuta kasutajate hulk suurenenud, eriti Tallinnas. Märkimisväärselt oli tõusnud Narva üürnike osakaal, kes eluruumi tasuta kasutasid.

#### 4.1.2. Eluasemekulude mõju leibkonna majanduslikule olukorrale

Jooniselt 4 ja 5 on näha, kuidas eluasemekulud (kommunaalmaksud, üür, eluasemelaenu tagasimaksud) kahel erineval aastal koormasid elanike rahalisi võimalusi.

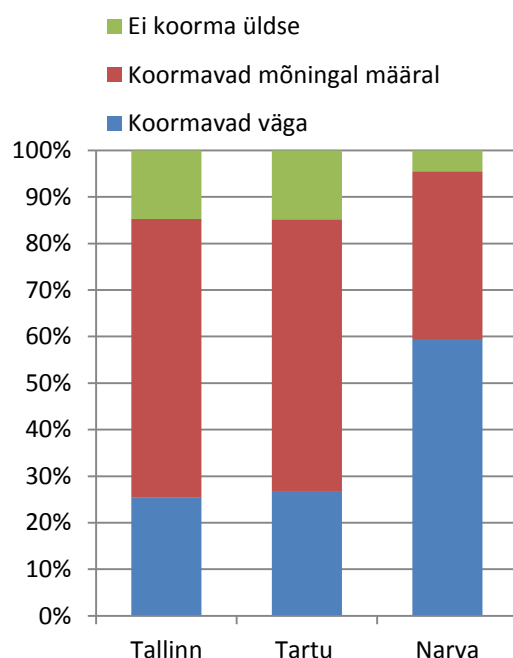
Uuringu tulemustest selgus, et 2005. aastal Tallinna linna leibkondadest 46,5% leidsid, et eluasemekulud koormavad neid mõningal määral ning 34,3% arvasid, et need koormasid rahalisi võimalusi väga (joonis 4). Tartu linnas oli 77% vastanutest seisukohal, et eluasemekulud koormavad neid mõningal määral. Narvas 50,4% leibkondadest piirasid eluasemekulud nende rahalisi võimalusi väga ning 46,2% neist mõningal määral (joonis 4). Antud andmete põhjal on näha, et 2005. aastal koormasid eluasemekulud suuresti paljusid Tallinna ja Narva leibkondi, seevastu Tartus oli nende perede arv tunduvalt väiksem.

2010. aastaks oli vastanute arvamus eluasemekulude koormavuse kohta oluliselt muutunud. Peamised muutused toimusid Tartus, kus leibkondade arv, kes leidsid, et eluasemekulud piiravad nende rahalisi võimalusi väga, oli suuresti kasvanud, 2005. aasta 7,1%-lt (joonis 4) oli 2010. aastaks tõusnud 26,8%-ni (joonis 5). Narvas nende osakaal tõusis veidi. Tallinnas seejuures oli nende vastanute arv vähenenud, kes olid seisukohal, et eluasemekulud koormavad neid väga.



**Joonis 4 Kuidas koormasid eluasemekulud kolme linna leibkondi 2005. aastal (%)?**

*Pearson Chi-Square* (= 0,000) ja *Cramer's V* (= 0,000) statistikute järgi on näitajad olulise erinevusega.



**Joonis 5 Kuidas koormasid eluasemekulud kolme linna leibkondi 2010. aastal (%)?**

*Pearson Chi-Square* (= 0,000) ja *Cramer's V* (= 0,000) statistikute järgi on näitajad olulise erinevusega.

Analüüsi tulemustest selgub, et võrreldes 2005. aastaga oli 2010. aastaks suurenenud Tartu ja Narva elanike arv, kelle arvates eluasemekulud piirasid nende rahalisi võimalusi väga. Kõige rohkem oli nende osakaal tõusnud Tartus. Seevastu Tallinnas nende vastanute arv hoopiski vähenes.

#### **4.1.3. Eluasemekuludega makseraskustes olevad leibkonnad**

Selles peatükis vaatame, kui paljudel Tallinna, Tartu ja Narva uuringus osalejatest 2005. ja 2010. aastal tekkisid kommunaal- ja teenustasude, üüri ning laenu (kodulaenu, eluasemelaenu, mõne muu kinnisvara tagatisel oleva laenu) tagasimaksete maksmisega probleeme, et teada saada, kas ja kuidas majanduskriis oli suurendanud makseraskustes olevate leibkondade osakaalu.

Kommunaalmaksetega tekkis 2005. aastal raskusi 5,8%-l Tallinna, 6,3%-l Tartu linna ning 12%-l Narva linna leibkondadest (tabel 3). 2010. aastal oli aga nende maksetega probleeme 8,3%-l Tallinna leibkondadest, 2,4%-l Tartu linna ja 8,4%-l Narva linna elanikest (tabel 4). Seega on näha, et võrreldes 2005. aastaga oli 2010. aastaks Tartus ja Narva linnas vähenenud kommunaalkuludega maksmisraskustes olevate leibkondade arv ning Tallinnas oli vastupidiselt tõusnud nende hulk.

Vaadates lähemalt, kuidas kommunaaltasudega makseraskustes olevad leibkonnad jagunevad omanike ja üürnike seas, selgub andmetest lähtuvalt, et 2005. aastal oli Tallinnas nende kuludega makseraskustes peaaegu samal tasemel mõlemad grupid – 6,9%-l üürnikest ning 5,7%-l omanikest (joonis 3). Tartus ja Narvas oli kommunaalmaksetega probleeme peamiselt omanikel, Tartus 6,1%-l ja Narvas 11,2%-l omanikest (tabel 3). Tallinnas oli 2010. aastaks kommunaalmaksetega tasumisprobleemides olevate omanike ja üürnike protsendiline väärtus tõusnud, Tartus ja Narvas oli nende omanike arv hoopiski vähenenud. Üürnike osas Tartus muutusi ei olnud ning Narva puhul oli andmete põhjal näha, et 2010. aastal olid kommunaalmaksetega probleeme rohkem üürnike, kui omanike seas (tabel 4).

Uurides, kuidas kolme linna leibkonnad tulid 2005. aastal toime üürimaksete tasumisega, selgub tabelist 3, et sel perioodil oli 13,1%-l Tallinna üürnikest üürimaksmisega probleeme, Tartu ja Narva üürnikel maksmisega probleeme ei esinenud. 2010. aastal oli Tallinnas üürnikel üürimaksetega probleeme vähem, kui 2005. aastal. Tartus ja Narvas ei olnud olukord võrreldes 2005. aastaga muutunud.

Laenu (kodulaenu, eluasemelaenu, mõne muu kinnisvara tagatisel oleva laenu) tagasimaksete tasumisega tekkis 2005. aastal väga vähestel Tallinna, Tartu ja Narva linna omanikel probleeme (tabel 3). 2010. aastaks olid suuremad muutused toimunud Tallinna omanike seas, kus 2010. aastaks oli maksmisprobleeme 1,7%-l omanikest ehk rohkem, kui 2005. aastal (tabel 4). Tartu ja Narva leibkondade seas muutusi ei toimunud.

**Tabel 3 Makseraskused eluasemekuludega 2005. aastal** (n - uuringus osalenud leibkondade arv: veerg „kommunaalmaksetega probleemid“ – kõik leibkonnad, „üürimaksetega probleemid“ – kõik üürnikest leibkonnad, „laenumaksetega probleemid“ – kõik omanikest leibkonnad)

		<b>Kommunaalmaksetega probleemid</b>	<b>Üürimaksetega probleemid</b>	<b>Laenumaksetega probleemid</b>
<b>TALLINN</b>	<b>n</b>	<b>751</b>	<b>71</b>	<b>680</b>
	Omanikud (%)	5,7		~
	Üürnikud (%)	6,9	13,1	
	<b>Kokku (%)</b>	5,8		
<b>TARTU</b>	<b>n</b>	<b>206</b>	<b>20</b>	<b>186</b>
	Omanikud (%)	6,1		~
	Üürnikud (%)	~	~	
	<b>Kokku (%)</b>	6,3		
<b>NARVA</b>	<b>n</b>	<b>158</b>	<b>8</b>	<b>150</b>
	Omanikud (%)	11,2		~
	Üürnikud (%)	~	~	
	<b>Kokku (%)</b>	12		
<b>KOKKU</b>	<b>n</b>	<b>1115</b>	<b>99</b>	<b>1016</b>
	Omanikud (%)	6,5		~
	Üürnikud (%)	8,5	9,9	
	<b>Kokku (%)</b>	6,7		

*Pearson Chi-Square* (= 0,000) ja *Cramer's V* (= 0,000) statistikute järgi on näitajad olulise erinevusega  
 ~ - andmeid ei saa avaldada, kuna leibkondade arv on liiga väike.

**Tabel 4 Makseraskused eluasemekuludega 2010. aastal** (n - uuringus osalenud leibkondade arv: veerg „kommunaalmaksetega probleemid“ – kõik leibkonnad, „üürimaksetega probleemid“ – kõik üürnikest leibkonnad, „laenumaksetega probleemid“ – kõik omanikest leibkonnad)

		<b>Kommunaalmaksetega probleemid</b>	<b>Üürimaksetega probleemid</b>	<b>Laenumaksetega probleemid</b>
<b>TALLINN</b>	<b>n</b>	<b>833</b>	<b>134</b>	<b>699</b>
	Omanikud (%)	7,8		1,7
	Üürnikud (%)	10,5	4	
	<b>Kokku (%)</b>	8,3		
<b>TARTU</b>	<b>n</b>	<b>285</b>	<b>59</b>	<b>226</b>
	Omanikud (%)	3,2		~
	Üürnikud (%)	~	~	
	<b>Kokku (%)</b>	2,4		
<b>NARVA</b>	<b>n</b>	<b>222</b>	<b>27</b>	<b>195</b>
	Omanikud (%)	6,2		~
	Üürnikud (%)	23	~	
	<b>Kokku (%)</b>	8,4		
<b>KOKKU</b>	<b>n</b>	<b>1340</b>	<b>220</b>	<b>1120</b>
	Omanikud (%)	6,9		1,3
	Üürnikud (%)	8,9	3,1	
	<b>Kokku (%)</b>	7,2		

*Pearson Chi-Square* (= 0,000) ja *Cramer's V* (= 0,000) statistikute järgi on näitajad olulise erinevusega  
 ~ - andmeid ei saa avaldada, kuna leibkondade arv on liiga väike.

Seega võib kokkuvõttes öelda, et majanduskriis mõjutas peamiselt Tallinna linna elanike toimetulekut kommunaalkulude ja eluasemelaenu tagasimaksetega. Narvas oli andmete põhjal näha muutusi üürnike seas, kus võrreldes 2005. aastaga oli suurenenud 2010. aastal rentnike arv, kellel tekkisid raskused kommunaalteenuste tasumisega. Võib öelda, et Tartu linna leibkondi majanduskriis oluliselt ei mõjutanud.

## **4.2. Makseraskustega leibkondade analüüs**

Antud peatükis antakse ülevaade Tallinna makseraskustega leibkondade elamistingimustest ja sotsiaalsetest näitajatest ning võrreldakse neid omakorda kõigi Tallinna linna elanikega, kes osalesid antud uuringus 2010. aastal.

Käesolevas peatükis on võetud makseraskustega leibkondadeks inimesed, kellel tekkisid mitmel korral kaheteist kuu jooksul raskused kommunaalmaksete tasumisega. Tartu ja Narva makseraskustega leibkondade hulk oli liiga väike, et neid eraldi analüüsida, seega selles analüüsis neid ei käsitleta.

### **4.2.1. Makseraskustega elanike elamistingimused**

Tallinna makseraskustega leibkonnad elasid 2010. aastal väiksemal pinnal ( $24,3\text{m}^2$ ), kui Tallinnas üldiselt ( $30,8\text{m}^2$ ) (tabel 5). Analüüsi andmetest näeme, et Tallinnas elasid paljud leibkonnad suurtes kortermajades (korter või tuba 10 või enama eluruumiga) nagu ka enamus makseraskustes olevatest peredest. Tallinna makseraskustega leibkondadest elasid väga vähesed pereelamutes, kuid arvestades, et pereelamud on ruumikamad ning tänu sellele kaasnevad ka suuremad kulutused eluasemele, ei ole antud osakaal üllatav. Kuna Nõukogude Liidu ajal ehitatud elamutes elab nagunii valdav osa inimestest, ei ole märkimisväärne makseraskustega leibkondade arv nendes eluruumides.

Tabel 5 andmete põhjal näeme, et koguni 22,2%-l makseraskustega leibkondadest oli eluruumidel suuri ja olulisi puudusi ning 12,4%-l neist puudus elamus ka pesemisvõimalus, seega on need näitajad ülesindatud võrreldes Tallinna kogu uuringus osalejate elamistingimustega. Selle põhjal võib kokkuvõtvalt väita, et enamusel olid küll korralikud tingimused, kuid siiski oli palju neid, kes elasid kehvemates oludes.

Analüüsi tulemustest selgus, et 2010. aastal olid Tallinna makseraskustega leibkondadest 77,7% eluruumi omanikud ning 22,3% neist elasid üüripinnal (tabel 5).

**Tabel 5 Tallinna makseraskustega leibkondade elamistingimuste kirjeldus 2010. aasta seisuga (%)**

<b>TALLINN</b>	<b>Makseraskustega leibkonnad (n=65)</b>	<b>Üldandmed (n=833)</b>
<b>Eluruumi pind liikme kohta (m<sup>2</sup>)</b>	24,3	30,8
<b>Eluruumi tüüp (%)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Pereelamu	~	10,2
Korter või tuba vähem kui 10 eluruumiga elamus	7,9	8,7
Korter või tuba 10 või enama eluruumiga elamus/ühiselamu	89,6	81,1
<b>Ehitusaasta (%)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
enne 1946.a.	~	10,1
1946 – 1990.a.	92,1	80,5
alates 1991.a.	~	9,4
<b>Eluruumi seisund (%)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Eluruum on uus või värskelt remonditud	~	8,6
Eluruum on heas seisukorras või on mõningate puudustega	71,7	87,5
Eluruumil on suuri ja olulisi puudusi	22,2	3,9
<b>Pesemisvõimaluse olemasolu (%)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Jah	87,6	97,1
Ei	12,4	2,9
<b>Eluruumi kasutamise tingimus (%)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Omanikud	77,7	82,4
Üürnikud	22,3	17,6

*Pearson Chi-Square* (= 0,000) ja *Cramer's V* (= 0,000) statistikute järgi on näitajad olulise erinevusega.

~ - andmeid ei saa avaldada, kuna leibkondade arv on liiga väike.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et makseraskustega pered elasid väiksemal eluruumi pinnal ning peamiselt Nõukogude Liidu ajal ehitatud suurtes korterelamutes. Paljudel neist oli eluruumil suuri ja olulisi puudusi ning andmete põhjal oli ka neid, kellel puudus elamus pesemisvõimalus. Oluliseks näitajaks 2010. aastal oli lisaks veel see, et peamiselt olid Tallinnas makseraskustes olijateks eluruumi omanikud.

#### **4.2.2. Makseraskustega leibkondade sotsiaalsed näitajad**

Tallinna makseraskustega leibkondadest enamus (58,5%) olid ühe- kuni kaheliikmelised, kuid neist 11,5% olid ka viie- kuni kümneliikmelised pered (tabel 6). Võrreldes Tallinna üldandmetega, kus suurperesid oli 3,4%, on makseraskustega viie- kuni kümneliikmeliste leibkondade osakaal ülesindatud (tabel 6). Tabel 6 andmetest lähtuvalt oli rohkem makseraskustes mitte-eestlastest perekonnad (54,3%), kui eesti rahvusest leibkonnad (41,6%).

Tabelist 6 näeme, et 29,8%-l Tallinna linna makseraskustega elanikest kuulusid madalama sissetulekuga elanikkonna hulka (esimesse kvintiili), sealjuures 26,5% neist kuulusid koguni neljandasse kvintiili. Seega saab öelda, et makseraskustes ei olnud ainult madala sissetulekuga leibkonnad, vaid ka pered, kes said 2010. aastal head palka. Võrreldes kõigi uuringus osalenud Tallinna leibkondadega, on andmetest näha, et 12,1% kuulusid esimesse kvintiili (madalaimasse) ning 31,2% viiendasse kvintiili (kõrgeimasse) (tabel 6).

Tabel 6 tulemustest on näha, et makseraskustega leibkonnapeade hulgas on enam-vähem võrdselt nii mees- kui naissoost isikuid, uuringus osalejatest olid 49%-l meestest ning 51%-l naistest makseraskused.

Tallinna makseraskustega leibkonnapeadest oli 2010. aastal kõige enam (64,5%) teise taseme haridusega. Kolmanda taseme haridusega oli neist 20,7% ning eel- või põhiharidusega 14,8% (tabel 6). Võrreldes Tallinna üldandmetega, oli suhteliselt võrdsel tasemel nii teise taseme haridusega (46,7%) kui ka kolmanda taseme haridusega (43,9%) leibkonnapead, nendest eel- või põhiharidusega oli 9,4% (tabel 6). Seega on andmete põhjal näha, et eel- ja põhiharidusega leibkondade arv on võrreldes Tallinna kogu leibkondade struktuuriga tunduvalt ülesindatud.

Uuringus osalejatest enamus makseraskustega leibkonnapeadest töötasid (66%), kuid andmetest selgub, et võrreldes Tallinna üldandmetega, on makseraskustega töötute ja mitteaktiivsete leibkonnapeade arv ülesindatud (tabel 6). Neist töötuid oli 20,9% ning mitteaktiivseid 8,7% (tabel 6). Makseraskustes vanaduspensionäride osakaal oli väga väike.

Vaadates vanuselist struktuuri, siis tabelist 6 selgub, et Tallinna makseraskustega leibkonnapeadest enamus kuuluvad 30–49-aastaste (45,4%) ning 50–69-aastaste (34,6%) hulka. Noortest leibkonnapeadest (15–29.a.) oli 2010. aastal makseraskustes 17,8% (tabel 6).



**Tabel 6 Tallinna makseraskustega leibkondade sotsiaalsete näitajate kirjeldus 2010. aasta seisuga (%)**

<b>TALLINN</b>	<b>Makseraskustega leibkonnad (n=65)</b>	<b>Üldandmed (n=833)</b>
<b>Leibkonnaliikmete arv (%)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
1-2	58,5	62,6
3-4	30	34
5-10	11,5	3,4
<b>Leibkonna rahvus (%)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Eestlased	41,6	54,2
Sega-rahvus	~	6,5
Mitte-eestlased	54,3	39,3
<b>Leibkonna tulukvintil (%)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Esimene kvintil (madalaim)	29,8	12,1
Teine kvintil	11,2	17,7
Kolmas kvintil	19,8	17,9
Neljas kvintil	26,5	21,1
Viies kvintil (kõrgeim)	12,7	31,2
<b>Leibkonnapea sugu (%)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Mees	49	50,2
Naine	51	49,8
<b>Leibkonnapea haridustase (%)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Eelharidus või põhiharidus	14,8	9,4
Teise taseme haridus	64,5	46,7
Kolmanda taseme haridus	20,7	43,9
<b>Leibkonnapea sotsiaalne seisund (%)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Töötab	66	70,9
Töötu	20,9	6,4
Vanaduspensionär	~	20,1
Muu mitteaktiivne	8,7	2,6
<b>Leibkonnapea vanusegrupp (%)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
15-29	17,8	17,8
30-49	45,4	35,4
50-69	34,6	30,2
70-85+	~	16,6

*Pearson Chi-Square* (= 0,000) ja *Cramer's V* (= 0,000) statistikute järgi on näitajad olulise erinevusega.

~ - andmeid ei saa avaldada, kuna leibkondade arv on liiga väike.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et Tallinna linnas olid makseraskustes peamiselt ühe- kuni kaheliikmelised pered, samuti oli nende hulgas palju viie- kuni kümneliikmelisi leibkondi. Rohkem esines makseraskusi mitte-eestlastest peredel. Tulemustest selgus, et makseraskustes olid erinevate sissetulekutega leibkonnad, kuid siiski kõige rohkem oli madalaima sissetulekuga peresid. Enamus makseraskustega leibkonnapeadest olid nii teise kui ka kolmanda taseme haridusega ning suurem osa neist küll töötasid, kuid sellegipoolest oli oluliselt suur töötute osakaal. Makseraskustega leibkonnapeadest olid paljud keskealised.

## 5. Arutelu

Uurimuse käigus selgus, et majanduskriis oli mõjutanud peamiselt Tallinna uuringus osalejate toimetulekut eluasemekuludega, kuid Tartu ja Narva leibkondadele kriis olulist mõju ei avaldanud. Makseraskustega Tallinna elanikud elasid väiksemal pinnal ning paljud neist kehvemates tingimustes, kui linnas üldiselt. Makseraskustes olid peamiselt ühe- kuni kaheliikmelised pered, kuid palju oli ka suurperesid. Rohkem oli nende hulgas mitte-eestlasi ning enamus olid madala sissetulekuga. Makseraskustega leibkonnapeadest suur osa küll töötas, kuid samuti oli hulgaliselt töötuid.

Eesti Sotsiaaluuringu tulemustest selgus, et võrreldes 2005. aastaga oli 2010. aastal kõigis kolmes linnas vähenenud üürnike arv, kes üürisid eluruumi turuhinnaga ning lisaks suurenenud nende arv, kes kasutasid eluruumi tasuta. Seega võib väita, et majanduskriis oli mõjutanud üüriturgu, mis võis põhjustatud olla inimeste sissetulekute vähenemisest ning kinnisvara hindade langusest. Siinkohal tuleb aga arvestada, et eluruumi tasuta kasutajate hulgas võis olla ka leibkondi, kes ei soovinud avalikustada, et nad üürivad eluaset üürisumma eest või elavad hoopis sugulasele või tuttavale kuuluvas eluruumis, kus tasutakse vaid kommunaalteenuste eest.

Eluasemekulud ja leibkondade sissetulekud on omavahel suuresti seotud, kui kulud eluasemele võrreldes sissetulekuga on mõõdukad, on eluase taskukohane (Kutty 2005).

Vaadates käesolevas uuringus leibkondade toimetulekut eluasemekuludega kahel erineval perioodil, selgus analüüsi tulemustest, et võrreldes 2005. aastaga oli 2010. aastal kasvanud Tartus ja Narvas leibkondade arv, kes leidsid, et eluasemekulud piiravad nende rahalisi võimalusi väga. Tallinnas seevastu oli nende arv vähenenud. Kõige rohkem oli tõusnud nende osakaal Tartus, kus 2005. aasta 7,1%-lt oli 2010. aastaks tõusnud 26,8%-ni. Antud olukord võis põhjustatud olla asjaolust, et elanike sissetulekud olid vähenenud majanduskriisi perioodil ning inimestel tekkisid rahalised raskused maksude tasumisega. Märkimist väärib asjaolu, et suur osa Narva uuringus osalejatest leidsid mõlemal perioodil, et eluasemekulud koormavad neid suuresti – leibkondadest 2005. aastal 50,4% ning 2010. aastal 59,3%. Selle põhjal võib oletada, et Narva linna leibkondade majanduslik olukord on raskem võrreldes Tallinna ja Tartuga.

Uuringu tulemustest selgus, et võrreldes 2005. aastaga oli 2010. aastaks kasvanud Tallinna leibkondade arv, kellel tekkisid mitmel korral kaheteist kuu jooksul kommunaalteenuste

tasumisega probleemid, neist rohkem oli tekkinud probleeme üürnike seas (10,5%), kuid raskusi oli ka paljudel omanikel (7,8%). Tartus ja veidi vähem Narvas oli 2010. aastaks nende inimeste arv seevastu kahanenud.

Üürimaksete tasumisega oli 2010. aastal makseraskustes vaid Tallinna üürnikud, kuigi võrreldes 2005. aastaga oli nende osakaal tunduvalt vähenenud. Kui 2005. aastal oli Tallinnas üüri tasumisega raskusi 13,1%-l, siis 2010. aastal vaid 4%-l. Tartu ja Narva üürnikest tekkisid väga vähestel 2005. ja 2010. aastal üüri maksmisega probleeme. Sellest järeldub, et majanduskriis ei mõjutanud inimeste toimetulekut üürimaksete tasumisega.

Eesti Panga (2005) andmetel oli aastatel 2000 - 2005 kasvanud Eesti pankade ning liisinguühingute poolt väljastavate eluasemelaenu arvu leibkondadele 40%-i võrra aastas, sealjuures ka kinnisvara hinnad olid suurenenud. Vaadates, kuidas majanduskriis mõjus inimeste toimetulekule laenu (kodulaenu, eluasemelaenu, mõne muu kinnisvara tagatisel oleva laenu) tagasimaksete tasumisel, selgus analüüsi tulemustest, et kui 2005. aastal oli kolme linna peale kokku vaid väga vähestel leibkondadel probleeme laenu tagasimaksete tasumisega, siis 2010. aastaks oli Tallinnas olukord veidi muutunud. Tallinna omanikest tekkis 2010. aastal 1,7%-l laenu tagasimaksete tasumisega probleeme, millest võib järeldada, et majanduskriisi süvenemisel, kus sissetulekud langesid, tekkis inimestel raskusi buumiajal võetud eluasemelaenu maksmisega. Narvas ja Tartus 2010. aastaks muutusi ei olnud toimunud.

Uurimisküsimus sai analüüsi tulemustest lähtuvalt vastuse. Andmete põhjal võib järeldada, et majanduskriis oli avaldanud mõju vaid Tallinna leibkondadele, kellel olid makseraskused kommunaalkulude ja laenu tagasimaksete maksmisega. Tartu ja Narva linna leibkondi majanduskriis oluliselt ei mõjutanud, kuid uuringu andmetest selgus, et 2010. aastaks oli Tartus suuresti tõusnu elanike arv, kes leidsid, et eluasemekulud piirasid nende rahalisi võimalusi väga. See viitab sellele, et Tartu elanikud küll suutsid eluasemekulude maksmisega toime tulla, kuid siiski eluasemekulud koormasid neid suurel määral. Nagu Kutty (2005) on oma uurimuses välja toonud, et eluasemekulude kallidus põhjustab paljudele leibkondadele olukorra, kus nad peavad vähendama oma kulutusi teistele olulistele investeeringutele (toidule, riieale, haridusele jne).

Seega autori poolt esitatud hüpotees sai vaid osaliselt kinnitust. Majanduskriis oli mõjutanud Tallinna leibkondade toimetulekut kommunaalteenuste ja laenumaksete tasumisel, kuid Tartu ja Narva elanikke majanduskriis oluliselt ei mõjutanud.

Järgnevalt said uurimisküsimused vastuse makseraskustega leibkondade elamistingimuste ning sotsiaalsete näitajate kohta. Käesolevas uurimistöös võeti makseraskustega leibkondadeks pered, kellel olid tekkinud aastas mitmel korral probleeme kommunaalteenuste tasumisega.

Uuringus osalenud Tallinna makseraskustega leibkonnad elasid 2010. aasta seisuga väiksemal pinnal, kui Tallinnas üldiselt. Suur osa nendest elas 1946. – 1990. aastal ehitatud suurtes korterelamutes nagu ka enamus Tallinna uuringus osalejatest. Selle on peamiselt põhjustanud asjaolu, et 1950. – 1980. aastate keskpaigani oli Eestis elamuehituse kõrgperiood, mil valmisid kogu riigis suured viie kuni üheksa korruselised korterelamud (Kõre jt. 1996; Loogma 1997), mis tänaseks on kodudeks paljudele leibkondadele.

Andmetest selgus, et Tallinna uuringus osalejad elasid peamiselt eluruumis, mis oli heas seisukorras või oli eluasemel mõningaid puudusi. Paljud Tallinna makseraskustega pered (22,2%) elasid eluruumis, millel oli suuri ja olulisi puudusi ning koguni 12,4%-l leibkondadest puudus eluruumis pesemisvõimalus. Seetõttu võib öelda, et paljud makseraskustega leibkonnad pidid elama kehvemates tingimustes, kui Tallinnas üldiselt elati. Andmetest selgus, et Tallinna makseraskustega leibkondadest oli rohkem raskustes omanikud (77,7%), kui üürnikud (22,3%).

Uurimistöö autori poolt püstitatud hüpotees, makseraskustega leibkondade elamistingimuste kohta, sai antud analüüsi tulemuste põhjal peaaegu kinnitust. Paljudel makseraskustega peredel ei olnud tõesti eluruumid heas seisukorras ning osal neist puudus ka pesemisvõimaluse olemasolu, kuigi nende osakaal oli antud uuringus väike, on nad kogu Tallinna leibkondade elamistingimustega võrreldes ülesindatud. Samuti leidis tõestust, et makseraskustega leibkonnad elasid väiksemal pinnal, kui Tallinnas üldiselt.

Tallinna linnas olid makseraskustes peamiselt ühe- kuni kaheliikmelised pered (58,5%), kuid andmete põhjal tuli välja, et paljudel viie- kuni kümneliikmelistel leibkondadel oli samuti tekkinud maksmisprobleeme (11,5%). Võrreldes Tallinna üldandmetega, on makseraskustega suurperede arv ülesindatud. Mitte-eestlasi oli makseraskustega leibkondade seas rohkem (54,3%), kui eestlastest peresid (41,6%). Mitte-eestlaste suur osakaal makseraskustega leibkondade hulgas võib tuleneda sellest, et nad ei valda eesti keelt ning seega on neil raskusi tööturul.

Üks põhjusi, miks leibkondadel tekkisid 2010. aastal makseraskused, oli kindlasti majanduskriisi ajal vähenenud sissetulekud. Uuringu tulemusi analüüsid selgus, et makseraskustega leibkondadest 29,8%-l oli madalaim sissetulek (kuulusid esimesse tulukvintiili) ning koguni 26,5% kuulusid neljandasse kvintiili. Antud juhul võib oletada, et 2010. aastal olid küll paljudel makseraskustega leibkondadel head sissetulekud, kuid tänu buumiajal võetud suurtele eluasemelaenudele ning kõrgetele eluasemega seotud kuludele, võis tekkida neil majanduskriisi süvenedes makseraskused.

Enamus makseraskustega leibkondadest olid nii teise kui ka kolmanda taseme haridusega, kuid andmete põhjal selgus, et eel- ja põhiharidusega leibkondade arv on võrreldes Tallinna kogu leibkondade struktuuriga tunduvalt ülesindatud. Enamus makseraskustes olevatest leibkonnapeadest töötas, kuid võrreldes Tallinna üldandmetega, olid makseraskustega töötute ja mitteaktiivsete inimeste osakaal ülesindatud. Vanaduspensionäridest tekkis väga vähestel 2010. aastal maksete tasumisega probleeme. Makseraskustega leibkonnapeadest olid paljud 30-49- ja 50-69-aastased.

Käesoleva uurimistöö autori poolt esitatud hüpotees makseraskustega leibkondade sotsiaalsete näitajate kohta leidis tõestust. Makseraskustes olid küll riskirühmad – suured pered, madala sissetulekuga pered ning töötud, kuid mitte nii suurel määral, kui algselt oletati. Eakaid oli makseraskustega perede hulgas vähe.

## Kokkuvõte

Käesoleva lõputöö eesmärgiks oli uurida, kuidas majanduskriis oli mõjutanud leibkondade toimetulekut eluasemekuludega Eesti kolmes suurimas linnas – Tallinnas, Tartus ja Narvas. Lisaks selgitati välja, millistes elamistingimustes makseraskustega leibkonnad elasid ning millised olid nende sotsiaalsed näitajad. Makseraskustega leibkondadeks võeti pered, kellel tekkisid aastas mitmel korral raskused kommunaalteenuste tasumisega, kuid kuna Tartus ja Narvas oli nende leibkondade osakaal liiga väike, siis jäid nad makseraskustega peresid puudutavast uuringust välja.

Uurimistöö põhines 2005. ja 2010. aasta Eesti Sotsiaaluuringu andmetel, mida analüüsiti SPSS statistikaprogrammi kasutades. Kõigepealt toimus tunnuste ümberkodeerimine, seejärel moodustati programmi abil risttabelid ja sagedusjaotused ning pärast seda analüüsiti neid.

Töö tulemusena selgus, et majanduskriis oli mõjutanud Tallinna elanike toimetulemist kommunaalteenuste ja laenu tagasimaksete tasumisel, kus 2005. aastaga võrreldes oli 2010. aastaks tõusnud nende kulude tasumisega makseraskustesse sattunud leibkondade arv. Tartu linna leibkondi majanduskriis ei mõjutanud, kuid andmete põhjal oli näha, et majanduskriisi perioodil, võrreldes teiste linnadega, oli tõusnud kõige rohkem Tartu linnas elanike arv, kes olid seisukohal, et eluasemekulud piirasid nende rahalisi võimalusi suuresti. Seega tulid Tartu linna leibkonnad eluasemekuludega küll toime, kuid võib oletada, et tänu sellele pidid nad vähendama kulutusi teistele olulistele investeeringutele. Lisaks ei mõjutanud majanduskriis Narva linna elanike toimetulekut eluasemekuludega.

Uuringu andmetest lähtuvalt elasid 2010. aastal Tallinna makseraskustega leibkonnad väiksemal eluruumi pinnal, kui Tallinnas üldiselt ning peamiselt Nõukogude Liidu ajal ehitatud suurtes korterelamutes. Enamus nendest leibkondadest elasid heas seisukorras ning mugavustega eluruumides, kuid võrreldes Tallinna üldandmetega, olid makseraskustega elanike seas väheste mugavustega eluruumid ülesindatud.

Tallinna uuringus osalejatest olid 2010. aastal makseraskustes peamiselt ühe- kuni kaheliikmelised leibkonnad, samuti oli raskusi tekkinud paljudel viie- kuni kümneliikmelistel peredel. Andmete põhjal selgus, et mitte-eestlasi oli makseraskustega leibkondades rohkem kui eestlasi ning enamik neist oli madala sissetulekuga.

Hariduselt olid suur osa makseraskustega leibkonnapeadest teise ja kolmanda taseme haridusega. Eel- või põhiharidusega leibkonnapeade osakaal oli küll väike, kuid võrreldes

linna kogu leibkondade struktuuriga, olid madala haridustasemega makseraskustega inimesed tunduvalt ülesindatud.

Suurem osa makseraskustega leibkonnapeadest töötasid, kuid võrreldes Tallinna üldandmetega, oli makseraskustega töötute ning mitteaktiivsete arv ülesindatud. Enamus neist olid vanuses 30-49 ning 50-69 aastat.

Antud uurimus sai vastused kõikidele uurimisküsimustele ning hüpoteesid leidsid osaliselt kinnitust.

## **Summary**

### **The influence of economic crisis to households' coping with housing costs**

The purpose of current thesis was to research how economic crisis had influenced households' coping with housing costs in three largest cities in Estonia – Tallinn, Tartu and Narva. Also, it was found out in which kind of living conditions households with payment difficulties had and which were their social indicators. Families that had several times a year problems with utilities payments were chosen as households with payment difficulties, but as the share of these was too low in Tartu and Narva, these were not included in the survey of families with payment difficulties.

Research was based on data of Estonian Social Survey from 2005 and 2010, which was analysed using SPSS statistics software. Firstly, the characteristics were encoded, then pivot tables and frequency allocations were created with the help of the software and later these were analysed.

Consequently, the study showed that economic crisis had influenced Tallinn inhabitants coping with utilities and loan payments, where the number of households with payment difficulties had increased in 2010 compared with 2005. Households in Tartu were not influenced by economic crisis, but according to the data it was shown that the number of people, who stated that housing costs limited greatly their financial possibilities, had increased the most. Therefore, households in Tartu were coping with housing costs, but it might be suggested that they still needed to decrease costs on other important investments. Also, inhabitants of Narva were not influenced by economic crisis on their coping with housing costs.

According to the survey data, households with payment difficulties in Tallinn were living on smaller dwelling surface than average in Tallinn and mostly in large apartment buildings built during Soviet Union times. Most of these households were living in dwellings with good conditions and comforts, but dwellings with few comforts were overrepresented among inhabitants with payment difficulties were overrepresented compared with general data of Tallinn.

Mostly households with one or two members had payment difficulties in 2010 of the participants in Tallinn survey, as well as many of households with 5 to 10 members had



experienced difficulties. The data showed that non-Estonians were more represented in households with payment difficulties than Estonians and most of them had low income levels.

The majority of heads of households had second or third education levels. The share of household heads with primary or basic education was low, but compared with the total structure of city's households people with low education levels were considerably overrepresented.

The majority of household heads with payment difficulties were employed, but compared with the general data of Tallinn the number of unemployed and non-active people was overrepresented. Most of them were aged 30 to 49 and 50-69.

Current research provided answers to all survey questions and hypotheses were partially confirmed.

## **Tänuavaldused**

Tahan öelda suured tänusõnad käesoleva uurimistöö juhendajale Anneli Kährikule, kes andis oma ettepanekutega ning soovitustega suure panuse sellele tööle. Samuti tahan tänada oma perekonda ning sõpru, kes olid mulle suureks toeks lõputöö kirjutamisel.

## Kasutatud kirjandus

- Balázs, É. & Dubravko, M.** (2007). Determinants of house prices in central and eastern Europe. *BIS Working Papers No 236*. Basel: Bank for International Settlements.
- Hess, D. B., Tammaru, T., Leetmaa, K.** (2012). Ethnic differences in housing in post-Soviet Tartu, Estonia. *Cities*, 29(5), 327 - 333.
- Knox, P., & Pinch, S.** (2010). Residential mobility and neighbourhood change. Teoses: *Urban Social Geography: An Introduction, 6th Edition*, Chapter 12, 252 – 271. Harlow etc: Pearson.
- Kolbre, E., Kallakmaa-Kapsta, A. & Ojala T.** (2009). Estonian Housing Market: Searching for Origins of the Boom. *Research in Economics and Business: Central and Eastern Europe*, Vol 1, No 2, 59-76. Tallinn: Tallinna Tehnikaülikool
- Kulu, H.** (2003). Housing differences in the late Soviet city: the case of Tartu, Estonia. *International Journal of Urban and Regional Research*, Volume 27, Issue 4, 897–911.
- Kutty, N. K.** (2005). A New Measure of Housing Affordability: Estimates and Analytical Results. *Housing Policy Debate*, Volume 16, Issue 1, 113-142.
- Kõre, J., Ainsaar, M. & Hendrikson, M.** (1996). Eluasemepoliitika Eestis 1918-1995. *Akadeemia*, 10, 2133-2164.
- Kährik, A., Kõre, J. & Hendrikson, M.** (2002). Eluasemepoliitika Euroopas ja Eestis. Tallinn: Poliitikauuringute Keskus PRAXIS.
- Kährik, A., Tiit, E.-M., Kõre, J. & Ruoppila, S.** (2003). Access to Housing for Vulnerable Groups in Estonia. Tallinn: Poliitikauuringute Keskus PRAXIS.
- Liias, R.** (1998). Eluasemekorraldus turumajanduses, 7-27. Tallinn: Tallinna Tehnikaülikool.
- Loogma, K.** (1997). Socio-Economic Stratification in Tallinn and Spatial Relocation Patterns. Teoses: M. Åberg & M. Peterson, *Baltic cities : perspectives on urban and regional change in the Baltic Sea area*, 168-183. Lund : Nordic Academic Press.
- Luuk, M.** (2002). Ülevaade hinnangutest eluasemele ja käitumisstrateegiast eluasemeturul. Teoses: D. Kutsar (toim.), *Elutingimused Eestis viis aastat hiljem: NorBalt II*, 65-79. Tartu: Tartu Ülikool.

**Pacione, M.** (2001). Housing Problems and Housing Policy: Homelessness. Teoses: Urban Geography: A Global Perspective, Chapter 11, 219-220. London, New York: Routledge.

**Raju, O.** (2011). Economic crisis and economic policy in Estonia 2007-2010. *Discussions on Estonian Economic Policy*, 2/2011, 138 - 156.

**Randoja, M.** (2009). Leibkondade elamistingimused. *Eesti Statistikaameti teemaleht* 2/2009. ([http://forum.tempt.ee/uploads/2477\\_Leibkondade\\_elamistingimused\[1\].pdf](http://forum.tempt.ee/uploads/2477_Leibkondade_elamistingimused[1].pdf))

**Sillaste, J. & Purga, Ü.** (1995). Elutingimused Eestis 1994. aasta lõpul. Vihik 2. Elamis- ja töötamistingimused. Tallinn: Hansar.

**Tasuja, M.** (2011). Eesti leibkonnad ja eluruumid läbi loendusprisma. *Akadeemia*, 12, 2313-2330.

**Trasberg, V.** (2012). Estonia: in and out of crisis. Teoses: *Discussions on Estonian Economic Policy*, 20 (1), 260 – 280. Berliner Wissenschafts-Verlag, Mattimar.

### **Internetiallikad:**

**Eesti Omanike Keskliit**, (2011). Teatmik: Kuidas hakkama saada kodulaenuga?  
[http://www.omanikud.ee/static/files/034/kuidas\\_hakkama\\_saada\\_kodulaenugavolatunnistus..pdf](http://www.omanikud.ee/static/files/034/kuidas_hakkama_saada_kodulaenugavolatunnistus..pdf) (15.05.2014)

**Eesti Pank**, (2005). Eesti eluasemeturu struktuur ja areng  
[http://www.eestipank.ee/sites/default/files/publication/et/FSU/2005/\\_2b.pdf](http://www.eestipank.ee/sites/default/files/publication/et/FSU/2005/_2b.pdf) (18.05.2014)

**Eesti Päevaleht**, (2013). Mullu kaotasid eestlased pankadele ligi 900 kodu  
<http://epl.delfi.ee/news/eesti/mullu-kaotasid-eestlased-pankadele-ligi-900-kodu.d?id=65524420> (18.05.2014)

**Eesti Rahvusringhääling**, (2004). Täna möödub 60 aastat Narva pommitamisest  
<http://uudised.err.ee/v/20e10c47-7390-4078-b4e5-17b8c1ab66fc> (16.05.2014)

**Eesti Statistikaamet (ESA)**, (2005). Sissetulek ja elamistingimused.  
[http://www.rahvatervis.ut.ee/bitstream/1/1523/1/ES2005\\_2.pdf](http://www.rahvatervis.ut.ee/bitstream/1/1523/1/ES2005_2.pdf) (16.05.2014)

**Eesti Statistikaamet (ESA)**, (2003). 2000. aasta rahva ja eluruumide loendus. Elamistingimused. <http://www.stat.ee/dokumendid/26514> (18.05.2014)

**Eesti Statistikaamet (ESA)**, (2011). Eesti rahvaloenduste lugu: Eluruumid 1881-2000  
<http://www.stat.ee/58563> (18.05.2014)

**Eesti Statistikaamet (ESA)**, (2010). Eesti Sotsiaaluuring. Metoodikakogumik.  
[www.stat.ee/dokumendid/42770](http://www.stat.ee/dokumendid/42770) (14.05.2014)

**Eesti Statistikaamet (ESA)**, (2011). Avalik andmebaas: Rahva ja eluruumide loendus 2011.  
<http://www.stat.ee/> (10.05.2014)

**Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium**, (2009). 2008. aasta majandusülevaade.  
[http://www.mkm.ee/public/Majandusylevaade\\_2008.pdf](http://www.mkm.ee/public/Majandusylevaade_2008.pdf) (18.05.2014)

**Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium**, (2008). Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008 – 2013.  
[https://valitsus.ee/UserFiles/valitsus/et/valitsus/arengukavad/majandus-ja-kommunikatsiooniministeerium/\\_eluasemevaldkonna\\_arengukava\\_2008\\_2013.pdf](https://valitsus.ee/UserFiles/valitsus/et/valitsus/arengukavad/majandus-ja-kommunikatsiooniministeerium/_eluasemevaldkonna_arengukava_2008_2013.pdf)  
(18.05.2014)

**SEB**, (2014). Balti perede majandusseis ei ole kriisieelse perioodiga võrreldes taastunud  
<http://www.seb.ee/uudised/2014-04-30/balti-perede-majandusseis-ei-ole-kriisieelse-perioodiga-vorreldes-taastunud> (15.05.2014)

**Swedbank**, (2008). Hansapanga Grupi aastaaruanne 2008  
[https://www.swedbank.ee/static/pdf/about/finance/reports/info\\_annual-report-2008\\_est.pdf](https://www.swedbank.ee/static/pdf/about/finance/reports/info_annual-report-2008_est.pdf)  
(16.05.2014)

**Swedbank**, (2009). Swedbank Baltikumi aastaaruanne 2009  
[https://www.swedbank.ee/static/pdf/about/finance/reports/info\\_annual-report-2009\\_est.pdf](https://www.swedbank.ee/static/pdf/about/finance/reports/info_annual-report-2009_est.pdf)  
(15.05.2014)

## **Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks**

Mina, Mari-Liis Raamat

Sünnikuupäev: 12.04.1991

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose „Majanduskriisi mõju leibkondade toimetulekule eluasemekuludega“, mille juhendaja on Anneli Kährik
  - 1.1.reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
  - 1.2.üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tartu, **19.05.2014**